

長野駅前A－3地区

長野市

1 地区の概要

事業名	長野駅前A－3地区第一種市街地再開発事業	所在地	長野市大字南長野末広町
施行者	長野駅前A－3地区市街地再開発組合	地区面積	約0.2ha
所管	住宅局	総事業費	約2,890百万円

地区の特徴

本地区は JR 長野駅善光寺口に位置し、本市の中心市街地において、商業・業務等の中心的な役割を果たす地区として賑わってきたが、近年の郊外開発等に伴う市街地人口の流出、郊外型商業施設の増加等により、活力が低下傾向にあった。

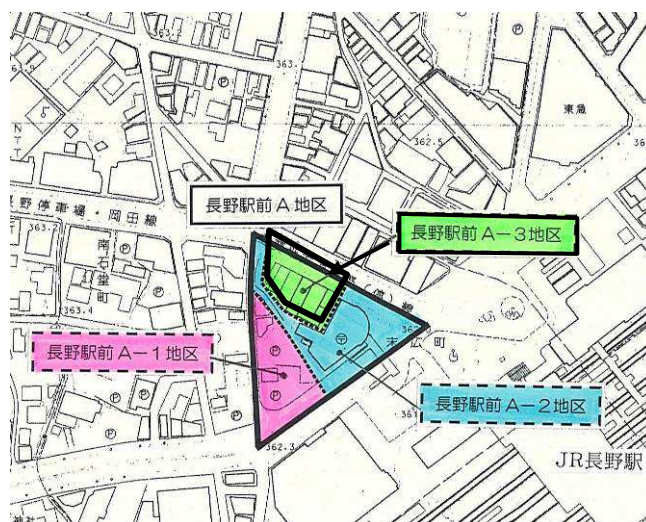
また、空地を平置駐車場として利用され、建物も低層の老朽化した木造建築物であり、駅前に位置しながら土地の有効利用がなされていない状況であった。

平成9年には隣接する長野駅前A－2地区（ウエストプラザ）が、平成18年には長野駅前A－1地区（A－ONE City）が完成し、賑わいを取り戻しつつある中、一体となって長野駅善光寺口の顔としての役割を果たすべく、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を求められている地区である。

▼位置図



▼区域図



権利者数(共有者を含む)

区分	土地所有者	借地権者	借家権者	その他	合計
人数	6人	人	10人	人	16人
うち残留	3		0		3
うち転出	3		10		13

従前建物状況

区	分	棟数	建築面積	割合	延べ面積	割合
用途別	住宅	棟	m ²	%	m ²	%
	店舗併用住宅	2			357.1	7.6
	店舗	2			515.2	11.0
	業務					
	工業					
	その他	3			3,803.6	81.3
	計	7			4,675.8	100.0
構造別	耐火造	3	485	49.6	3,677.8	
	非耐火造	4	493	50.4	998.0	100.0
	計	7	978	100.0	4,675.8	100.0

2 事業の概要

計画の特徴

昭和49年度に長野市最初の再開発事業の都市計画決定をしたが、諸事情により長年にわたり事業化には至らなかった。その後、事業の進められる部分できたため、平成7年度にA地区を3分割し、A2地区が平成9年度に完成し、A1地区が平成18年度に完成した。本地区も平成8年から研究会活動を開始し、地権者間での事業化の合意ができたため、平成20年3月に組合設立認可を経て事業着手したものである。

長野市の玄関口正面に位置することから、建物全体を行灯として表現しているA-2地区のウエストプラザビルと門前町のイメージと調和させるため、グリッドパネルを同じ色形状とするなど建物の一体感が図れるデザインを施している。ほかにも、屋上緑化やLED照明、太陽光パネルの設置などエコビル計画による環境への配慮、壁面後退空間上に駅と末広町交差点（善光寺表参道中央通起点）を結ぶ歩行者デッキの設置による利便性向上に向けた施設などが計画されている。

土地利用の状況(従前・従後の土地利用)

区	分	従前	従後	備考			
地区	面積	1,741 m ²	100.0 %	1,741 m ²	100.0 %		
公共施設用地	道路	584	33.5	584	33.5	駐車台数 0台 付置義務48台は、近隣駐車場と契約	
	公園						
	広場						
	水路						
	その他						
	計	584	33.5	584	33.5		
宅地	公有地						
	民有地	建築敷地	1,157	66.5	1,157	66.5	
		その他					
	計	1,157	66.5	1,157	66.5		
建築物	建築面積	978	建ぺい率84.5%	1,012	建ぺい率87.5%	有効空地率 41.9%	
	延床面積	4,676	容積率404.1%	7,100	容積率691.4%		
住宅	戸数・人口	戸・人		戸・人		うち保留床戸	

施設建築物の概要

棟名	Nacs 末広		
敷地面積	1,157 m ²		
建築面積	983 m ²		
延べ面積	7,178 m ²		
建ぺい率	85 %		
容積率	616 %		
構造	S造		
規模	地上11階／地下1階		
高さ	42.30 m		
床面積等	階	床面積	主な用途
	B 1	146	機械室
	1 ~ 4	3,595	店舗・業務施設
	5 ~ 11	3,437	ホテル
合計	7,178 m ²		

事業のスケジュール

年	月	事項	年	月	事項
昭49	10	都市計画決定 (A地区全体)	21	1	解体除却工事着手
平7	7	都市計画変更決定 (A-1, A-2 分割)		4	解体除却工事完了
8	3	都市計画変更決定 (A-1, A-2, A-3 分割)		5	施設建築物工事着工
20	3	組合設立認可	22	7	施設建築物工事完了
	8	都市計画変更決定 (A-3 用途)		8	グランドオープン
	12	権利変換計画認可			



都市計画

地域地区

用途地域	指定 昭和 46 年 1 月 28 日	種 別	商業地域	建ぺい率	80%	容積率	600%
防火・準防火地域	指定 昭和 43 年 5 月 15 日	種 別	防火地域				
高度利用地区	指定 平成 8 年 3 月 18 日	地区名称	長野駅前A-2地区				
	面積	約 0.5ha	容 積 率	最高限度 700%、最低限度 300%			
	建築最低面積	300 m ²	建ぺい率	最高限度 80%	壁面位置の制限	有	

市街地再開発事業に関する都市計画

名 称		長野駅前A地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積		約 0.8ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考	
		幹線道路	長野駅前線 (3・3・4) ターミナル南通り線 (3・3・2)	(22)11.0m (22)12.5m	約 90m 約 70m	約2,020 m ² 約 940 m ²	整備済 整備済	
	公園及び緑地	種 別	名 称	面 積				
	下水道	長野市都市計画下水道（公共下水道）により整備済み。						
その他の公共施設	水路	古川				約 210 m ²	整備済	
	道路	市道長野西 812 号線		(7)3.0m	約 90m	約 300 m ²	整備済	
建築物の整備	街区番号	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	高度利用地区の制限内容	備 考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合			
	A-1	約 1,100 m ²	約 12,000 m ² (8,400) ()内は容積率対象面積を示す	約 7/10	約 56/10	事務所 店舗 事務所 駐車場	容積率の最高限度 65/10 容積率の最低限度 30/10 建ぺい率の最高限度 8/10 建築面積の最低限度 300 m ² 壁面後退距離 2.0m	自動車 駐車場 110 台
	A-2	約 1,000 m ²	約 11,000 m ² (9,500) ()内は容積率対象面積を示す	約 6/10	約 59/10	事務所 店舗 駐車場	容積率の最高限度 70/10 容積率の最低限度 30/10 建ぺい率の最高限度 8/10 建築面積の最低限度 300 m ² 壁面後退距離 2~6m	自動車 駐車場 70 台
	A-3	約 890 m ²	約 8,700 m ² (7,900) ()内は容積率対象面積を示す	約 8/10	約 68/10	事務所 店舗 駐車場	容積率の最高限度 70/10 容積率の最低限度 30/10 建ぺい率の最高限度 8/10 建築面積の最低限度 300 m ² 壁面後退距離 2.0m	自動車 駐車場 50 台
	街区番号	建 築 敷 地 面 積		整 備 計 画			備 考	
	A-1	約 1,500 m ²		A 地区周辺道路（3 街路）沿いに道路境界から 2 m の壁面の位置の制限を設けることにより、快適な歩行者空間を確保する。（一部 2~6 m） また公開空地を設け、土地の合理的利用と更新を図る。				
	A-2	約 1,600 m ²						
	A-3	約 1,200 m ²						
	計	約 4,300 m ²						
住宅建設の目標	戸 数	備 考						
	約 60 戸							